/Carey

Agosto de 2023

SERNAC PUBLICA CIRCULAR INTERPRETATIVA SOBRE CONTRATOS PREPARATORIOS EN EL MERCADO INMOBILIARIO

El 26 de julio de 2023, SERNAC publicó una nueva circular interpretativa que se refiere a la protección del consumidor inmobiliario en la compraventa de bienes raíces y sus actos preparatorios.

Si bien en esta circular se establecen directrices obligatorias para los funcionarios del SERNAC, igualmente constituye una guía a tener en consideración por parte de los proveedores inmobiliarios al momento de cumplir con sus obligaciones legales.

El SERNAC estima que, tanto las reservas de inmuebles, como las promesas de compraventa, en atención a las asimetrías de información existentes y a la capacidad de negociación que posee cada una de las partes, se pueden calificar como contratos preparatorios y de adhesión, por lo que los proveedores deberán cumplir las normas de equidad en las estipulaciones y en el cumplimiento de los contratos de adhesión, establecidas en el párrafo 4° del Título II de la Ley N°19.496, sobre protección de los derechos de los consumidores ("LPDC").

Actos preparatorios analizados por SERNAC

• **Reservas inmobiliarias** : el SERNAC entiende que este tipo de actos se funda en la elección, por parte de un consumidor, de una unidad del proyecto ofrecido, que la empresa vendedora extrae del mercado por un período determinado y acotado. Como contraprestación, el consumidor se compromete a celebrar un contrato de promesa en un período determinado o a pagar una multa en caso de desistimiento. Se trata, según SERNAC, de un contrato oneroso, dado que el consumidor interesado generalmente entrega una cantidad de dinero que luego sería abonada al pie o precio de compra de la propiedad raíz.

• **Contrato de promesa de compraventa de viviendas** : SERNAC indica que se trata de uno en que dos o más personas se comprometen a

Esta alerta legal es proporcionada por Carey y Cía. Ltda. con fines educativos e informativos únicamente y no pretende ni debe interpretarse como asesoría legal.

Carey y Cía. Ltda.
Isidora Goyenechea 2800, Piso 43.
Las Condes, Santiago, Chile.
www.carey.cl

celebrar otro contrato en el futuro, en cierto plazo o en el evento de una condición. A este respecto, el Servicio hace referencia a la regulación del artículo 1554 del Código Civil.

En este contexto, se refiere a las modalidades de “compra” en “blanco” y “verde”, que para SERNAC no constituyen una compra en términos jurídicos, sino que a una promesa de compraventa por no haberse iniciado la construcción (compra en blanco) o no contarse con la recepción definitiva otorgada por la Dirección de Obras Municipales (compra en verde).

A este respecto, el SERNAC hace referencia a las obligaciones dispuestas en el artículo 138 bis del decreto 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones (“LGUC”) que aplica a quienes se dedican a la actividad inmobiliaria y celebran contratos de promesa de compraventa de proyectos que no cuentan con recepción definitiva.

Regulaciones aplicables a los contratos inmobiliarios

SERNAC considera que el Código Civil, la LGUC y la LPDC configuran un estatuto protector de los consumidores en el mercado inmobiliario chileno.

El SERNAC interpreta que el artículo 2° letra e) de la LPDC confirmaría la competencia del Servicio y la aplicación de la LPDC en asuntos inmobiliarios y, específicamente, en relación con los contratos definitivos de compraventa de viviendas y los contratos preparatorios suscritos en ese contexto. Sin perjuicio de ello, reconoce que queda excluido de esta supervigilancia y regulación lo relacionado con la calidad de la vivienda que se encuentra regulado en la LGUC.

Revisa el contenido completo de esta circular en el siguiente link .

Autores: Guillermo Carey; Kureusa Hara; Eduardo Reveco